Geachte fractievoorzitters,

Als eerste bewoner/huurder van een appartement in Ypehove zou ik u graag voor de behandeling van de BOPA Ypehove in de raadscommissie van 6 oktober 2026 het volgende ter overdenking mee willen geven. Hopelijk komt u net als ik tot de conclusie dat er nog zoveel open eindjes aan deze BOPA zitten, dat een besluit op basis van de huidige informatie uiterst onzorgvuldig is.

Stukken BOPA
Mandaat; wie is de juiste gesprekspartner? Heimstaden, de VvE, de beheermaatschap of de ontwikkelaar? Heimstaden zegt sinds de verkoop van enkele woningen tegen de bewoners: u dient contact op te nemen met de VvE ongeacht welke vraag/opmerking desbetreffende bewoner ook heeft.

Vrijstelling voor sloopwerkzaamheden aan bouwwerken en afwijken van regels in het omgevingsplan:

- waarom is er geen sloopvergunning nodig?
- welke ecologische maatregelen worden er genomen zodat er geen schade aan natuur en milieu ontstaat (de sloot onder het brugstuk). Bij sloopwerkzaamheden komt er fijnstof vrij.
- welke maatregelen worden er genomen om gezondheidsproblemen/ geluids- en andere overlast voor omwonenden te verkleinen?
- waarom krijgen bewoners geen ongeriefsvergoeding/ ongemakkenvergoeding voor verminderd woongeluk tijdens de bouwwerkzaamheden? (gemiddeld is de vergoeding 15 euro per werkdag)
- wat is de geluidsnorm bij de sloopwerkzaamheden Ypehove?
- hoe worden de bewoners en omwonenden van te voren geïnformeerd en hoe lang van te voren?

Vergunning flora/fauna activiteit; vleermuizenonderzoek is gestart op 27 augustus 2025. Rond en onder het dak van het gebouw zitten zeldzame vleermuizen.

- welke maatregelen worden getroffen ter bescherming van de vleermuizen?
- hoe gaat de aanvrager punt 4 regelen?

Asbest; de Omgevingsdienst heeft in haar rapport klip en klaar uitgelegd waarom dak compleet vernieuwd moet worden incl. de leien bovenste verdieping.

- wie gaat controleren dat de asbestsanering op juiste wijze is uitgevoerd?

Draagconstructie bruggebouw;

- wat is het advies van Beheer Openbare ruimte over de kolommen van de draagconstructie van het bruggebouw?
- volgens de plannen worden er 2 pilaren/kolommen bijgezet. Is dit aan de oost of westzijde?
- waarom geen 4 kolommen? Het bruggebouw wordt immers breder/dieper aan beide zijden?
- klopt het dat beide zijde van het bruggebouw nog steeds 0,85 cm binnen de buitenmuren vallen van bestaande bouw?
- worden de kolommen/pilaren geheid of geboord?

- houdt de fundering van de vlak naast gelegen gebouw dit? NB Er is geen onderzoek geweest naar de technische staat van de fundering bestaande bouw. Volgens technische rapporten van het gebouw is de fundering in slechte staat.
- Wordt er onderzoek naar de technische staat van de fundering verricht? Graag uitleg.
- NB sinds 1 april 2026 zijn er strikte regels over funderingsrisico's (verplichte model taxatierapport woonruimte). Het ontbreken van een technisch rapport n.a.v. onderzoek staat fundering kan ook gevolgen hebben voor verkoop: geen of lage hypotheek.

Archeologie: op pagina 5 staat dat voor het plan niet in de grond wordt gegraven, dus is er geen archeologisch onderzoek nodig.

- hoe komen die pilaren/kolommen in de grond? Graag uitleg waarom er geen archeologisch onderzoek nodig is?

Compartimentering; De adviescommissie wijst er op dat bewoners in geval van brand van het bruggebouw naar het veilige deel kunnen ontsnappen én dat bewoners van bestaande bouw via het bruggebouw moeten kunnen vluchten. Daartoe moeten de deuren tussen de bestaande bouw en het bruggebouw naar beide zijde open kunnen. Tijdens de sloop worden er vluchtroutes afgesloten (middenstuk wordt immers gesloopt).

- hoe gaat aanvrager regelen dat bewoners kunnen vluchten tijdens een calamiteit na de sloop?

Openbare veiligheid bruggebouw;

- worden de bestaande pilaren dunner gemaakt?
- worden alleen de nieuwe pilaren dunner gemaakt?
- blijft de verlichting onder het bruggebouw openbaar of komen de kosten van de nieuwbouw voor rekening van de bewoners (via de servicekosten)?

Ontmoetingsruimte;

- waarom houdt aanvrager vast aan de ontmoetingsruimte in het nieuwe bruggebouw?
  NB uit de enquête blijkt dat 8 bewoners 12x per jaar de ontmoetingsruimte gebruiken en slechts 20% van de bewoners heeft aangegeven graag een ontmoetingsruimte te willen. De meerderheid van de bewoners wil deze ruimte niet (80%).
- hoe is de verdeling van kosten en baten van de ontmoetingsruimte? Kosten en baten zijn nu niet inzichtelijk. Hoe wordt dit geregeld?
- waarom wordt van de ontmoetingsruimte geen woning gemaakt zodat uit de verkoopopbrengst de CV- ketels in de woningen (ruim 20 jaar oud) kunnen worden vervangen?

Participatie; volgens de ontwikkelaar en de gemeente is de participatie voldoende Ter info:

- Op 10 juni 2025 is er naar aanleiding van een handtekening actie door bewoners (april 2025) en een te vroeg ingediende BOPA op 10 februari 2025 een inloopavond geweest voor bewoners en omwonenden. Er waren (veel) meer omwonenden aanwezig als bewoners. Een verslag volgende (na diverse malen vragen) pas eind september 2025.

- Op 22 juli 2025 is er een inloopavond geweest m.b.t. wel geen ontmoetingsruimte. Er waren 20 bewoners aanwezig: geen constructieve avond. Tegenstanders (3 stuks) van ontmoetingsruimte werden tijdens deze vergadering uitgescholden: voorzitter greep niet in: geen duidelijke uitkomst. Verslag volgde in september 2025 (na diverse malen vragen).
- Enquête over de ontmoetingsruimte in oktober 2025 kregen de bewoners via de post (alhoewel sommige niet en andere dubbel): wel geen ontmoetingsruimte. Uitkomst geeft volgens Heimstaden geen duidelijkheid.
- de participatie is voornamelijk verlopen via mail verkeer. Ypehove is een complex waarbij 70% van de bewoners boven de 60 zijn. Veel bewoners hebben geen internet. Gevolg: de informatie over het optoppen is niet of te laat bij bewoners bekend en dat is aan Heimstaden gemeld.
- de laatste update m.b.t. het optoppen kreeg iedereen via de post. In juli 2026 kregen de bewoners schriftelijk een update van de plannen voor het toevoegen van 20 extra woningen aan Ypehove. Deze update komt niet overeen met de presentatie van de plannen zoals voorgelegd aan de gemeenteraad.
- voornamelijk kwam in de update van juli 2026 de ontmoetingsruimte ter sprake: over beheer en gebruik worden afspraken gemaakt. Alleen zijn deze er al i.v.m. huidige ontmoetingsruimte, echter worden niet door HST gehandhaafd.

Koopcontracten; kopers van appartementen hebben nij de koop een verklaring moeten ondertekenen dat zij geen inbreng hebben/ geen bezwaar kunnen maken

- hoe worden de kopers betrokken bij de nieuwbouw en optop plannen?
- hoe worden kopers meegenomen in het participatie proces nu en in de toekomst?

Open eindjes; een opvallende zin in dezelfde update van Heimstaden is: “na verlening van de vergunning worden de plannen technisch verder uitgewerkt en wordt de planning voor de uitvoering opgesteld”.

- wie ziet erop toe dat dit past binnen de BOPA?
- voor iedere technische verandering dient er toch een nieuwe BOPA ingeleverd te worden?

Raadsvoorstel

Verkoopprognose: in de tekst onder bouwmassa wordt er vanuit gegaan dat er 20 woningen worden verkocht. Via optoppen 8 betaalbare kopwoningen en in het nieuwe bruggebouw 6 betaalbare koopwoningen en 6 sociale koopwoningen. Totaal 20 en geen 19!

- Hoe realistisch is dit?
  NB Het uitponden gaat nu niet geweldig. De verkoopprijzen zijn naar beneden bijgesteld en desondanks staan 2 woningen al maanden te koop. Andere leeggekomen woningen gaan weer in de verhuur: niet volgens afspraak in de midden huur maar vrije sector. Met een jaar contract en niet voor onbepaalde tijd.

Fietsparkeren en buitenruimte; de fietsenstalling en het halletje worden dusdanig aangepast dat zij aansluiten bij de hedendaagse behoefte (gebruiksgemak).

- waar moeten de scootmobiels worden gestald? Deze staan nu op de verdiepingen in de verkeersruimtes.
- volgens bouwbesluit van 1 juli 2024 dient er een brandveilige oplossing voor de scootmobiels te komen. Want op de verdiepingen moeten zij weg. de veiligheidsregio heeft dit reeds in juni 2024 aangegeven bij de gemeente! Heimstaden handhaaft niet! Gaat er gehandhaafd worden?
- scootmobiels en elektrische fietsen worden in de openbare ruimte opgeladen. Hoe worden deze kosten naar gebruiker toegerekend?

Aanbouw fietsenstallingen en aanbouw hoofdingangen; deze staan niet aangegeven op de plattegronden. Wel staat het woord aanbouw in het stuk van de commissie wonen.

- hoe kan de huidige capaciteit van de fietsenstalling uitgebreid worden zonder het aantal vierkante meters te vergroten?
- idem het aantal brievenbussen en bellen wordt vergroot op hetzelfde aantal vierkante meters. Wordt de hal groter qua oppervlakte? Uitgebouwd?

Verlichting; in de openbare ruimten wordt het pand voorzien van led- verlichting en sensorlampen. Deze zijn reeds aangebracht in het complex.

Achterstallig onderhoud; niet alleen verduurzaming, maar ook onderhoud van trappenhuizen, de vochtdoorslag van buitenmuren, het schilderwerk buitenzijde en het onderhoud van dakgoten en dilatatievoegen vragen aandacht.

- is er een overzicht/plan wat met de opbrengst/gelden van de verkoop van de 20 woningen wordt gedaan aan achterstallig onderhoud en verduurzaming in het complex?
- in casu, het achterstallig onderhoud in de 93 woningen (CV- ketel, onderhoud aan isolatie/energielabel)
- welke afspraken worden er gemaakt zodat complex niet verder verloederd na het optoppen/ nieuw bouw? Wie ziet hierop toe?

En verder:

- BOPA van 11 december 2025: zaaknummer Z2025-0009669 was een preadvies. Diverse adviezen die genoemd staan in deze BOPA zijn uiteindelijk overgenomen en waarom? Waarom de andere adviezen niet?
- M.b.t. elektra. Is het bouwproject Ypehove aangemeld? Immers sinds 1 oktober geldt de nieuwe landelijke werkwijze Eerder Aanvragen van de autoriteit Consument & Markt. Kan het optoppen en de bouw van 20 woningen op het bestaande elektranetwerk?
  Elektranetwerk Ypehove is van 1989: verouderd en vol!
  Dat het elektranetwerk verouderd is bleek reeds in mei 2024 toen de stoppen doorsloegen (netwerk overbelast) bij het machinaal verwijderen van vloerbedekking. En de algemene verlichting dagen uit was (geen lift, geen algemene verlichting)
  Helaas is mijn brief aan het college en de raad van 13 mei 2024 nog steeds actueel!
- Plaatsen algemene meters: DES kant en HEB stuk. Plaatsen meters bij opladen scootmobiels/elektrische fietsen etc.

- De bouwer dient tijdens de bouw alle bouwmaterialen, keten, machines etc op eigen grond neer te zetten. Waar en hoe geregeld?
- Er is een anterieure overeenkomst: wie mag die tekenen? En wie mag deze inzien?
- Het dak wordt in zijn geheel vervangen. Ook de leien. Wordt het dak verduurzaamd (geïsoleerd?). Leien worden vervangen door een houtconstructie. ARK en commissie wonen vinden dit niet duurzaam. Blijft deze houtconstructie of komt er een voorpui met groen (was een andere optie).
- Persoonlijk maak ik mij grote zorgen over het woongenot, leefbaarheid, veiligheid en gezondheid van bewoners tijdens de bouw. Hoe worden deze aspecten geborgd? Graag voorbeelden
- In 2027 komen de 74 sociale woningen van voorheen Mooiland en nu van HST op de markt, want dan zijn de 7 jaar voorbij gevolg: deze 74 sociale huurwoningen zullen dan ook van de sociale huurmarkt verdwijnen!

Tot slot:
Kan bij het bouwproject Ypehove Heiloo de initiatiefnemer/bouwer dagelijks gecontroleerd worden door een onafhankelijke bouwinspecteur? Zodat er een controle is op het nakomen van de bouwprojectafspraken, BOPA en alle beloftes en afspraken die vooraf zijn gemaakt? En bij niet goed nakomen de bouw stil gelegd kan worden?

Hartelijke groet,